



OBSERVACIONES FRENTE AL NUEVO PROYECTO DE ACUERDO SOACHA (SUSPENSIÓN PERMISOS DE ENAJENACIÓN VIVIENDA)

1. RESUMEN DE LA NUEVA INCIATIVA:

La nueva iniciativa del proyecto de acuerdo cambió en su totalidad la redacción del proyecto originalmente presentado. No obstante, frente a la nueva propuesta aplica la misma argumentación de oposición como quiera que desconoce los procedimientos administrativos y jurisdiccionales para el control de los efectos de actos administrativos (inicialmente de licencias urbanísticas, y ahora del denominado "permiso de ventas").

La nueva iniciativa pretende que mediante acuerdo se suspenda temporalmente en el Municipio de Soacha de los denominados "permisos de venta" expedidos para los proyectos de vivienda multifamiliar VIS actualmente en ejecución, así como el trámite de las solicitudes futuras de los mismos; hasta tanto se valide por los urbanizadores y constructores las condiciones de vivienda digna establecidos en la Constitución Política de Colombia, las leyes y la jurisprudencia.

Igualmente, la iniciativa establece que para la revisión de la documentación del citado permiso, se indica la necesidad de validar información adicional sobre protección al consumidor, normatividad ambiental y de servicios públicos domiciliarios, así como los estudios y planes de manejo arquitectónico.

2. VICIOS DE NULIDAD DEL PROYECTO DE ACUERDO:

- La iniciativa sigue vulnerando la Constitución Política de Colombia (Artículo 238) y la Ley 1437 de 2011 (CCAPA) frente al control de legalidad de actos administrativos, y su procedimiento para la suspensión de los efectos de los comprobantes de radicación de documentos para enajenación de vivienda.

- Por su parte, la iniciativa crea requisitos adicionales a los contemplados en el artículo 185 del Decreto Ley 019 de 2012 para el trámite de radicación de documentos para adelantar actividades de construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda, violando con ello la prohibición expresa de exigir documentación adicional para la ejecución de dicho trámite en particular, y atentando contra la los procedimientos y política "Antrítrámites"; como quiera que previo a su expedición debió ser socializado y coordinado con el Departamento Administrativo de la Función Pública, e incluso con la ciudadanía en general.







Así, los nuevos requisitos para radicación de documentos para el permiso de ventas no cumple tampoco con las disposiciones que para el efecto trae el artículo 39 del Decreto 019 de 2012, que modificó el numeral segundo del artículo primero de la Ley 962 de 2005, y según el cual "*Las entidades públicas y los particulares que ejercen una función administrativa expresamente autorizadas por la ley para establecer un trámite, deberán previamente someterlo a consideración del Departamento Administrativo de la Función Pública adjuntando la manifestación del impacto regulatorio, con la cual se acreditará su justificación, eficacia, eficiencia y los costos de implementación para los obligados a cumplirlo; así mismo deberá acreditar la existencia de recursos presupuestales y administrativos necesarios para su aplicación...*".

- Adicionalmente, la iniciativa continúa vulnerando el derecho fundamental a la propiedad y el acceso a vivienda digna, esta vez frente a quienes hayan suscrito contratos de vinculación y/o promesas de compraventa en proyectos inmobiliarios que contaban con permisos de enajenación de vivienda, y que podrían ser objeto de "suspensión"; lo cual generará un sinnúmero de reclamaciones judiciales por indemnizaciones e incumplimientos contractuales en contra de las constructoras (directamente) y del Estado (indirectamente o por vía de repetición de los enajenadores de vivienda).

3. IMPACTOS ECONÓMICOS DE LA MEDIDA:

ASPECTO	DESCRIPCIÓN DEL IMPACTO
Generación de vivienda	Se destruye una oferta de **43.587 viviendas**, de las cuales, el gobierno nacional participa a través de Gratuita y VIPA en el plan parcial Las Huertas (donde ya se comprometieron recursos públicos en 750 unidades para gratuita y 3.300 unidades para VIPA).
Provisión de equipamientos	Se dejarán de producir **52,6 hectáreas** para equipamentos urbanos que derivan del reparto de cargas en los proyectos inmobiliarios que se frenarían.
Provisión de infraestructura vial	Se dejarán de producir **118,4 hectáreas** para el desarrollo de malla vial arterial y local que derivan del reparto de cargas en los proyectos inmobiliarios que se frenarían.
Provisión de parques	Se dejarán de producir **114,8 hectáreas** para parques que derivan del reparto de cargas en los proyectos inmobiliarios que se frenarían.
Costos por Indemnizaciones futuras	Se considera un alto porcentaje de reclamaciones judiciales de incumplimientos contractuales con los actuales adquirentes de vivienda, que incrementará gastos de funcionamiento del Municipio por concepto de indemnizaciones.







4. <u>Situación de equipamientos en el Municipio</u>:

En materia de equipamientos comunales, y contrario a la información presentada por los Concejales para sustentar la iniciativa, según información del ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio frente al desarrollo del macroproyecto "Ciudad Verde", en donde para los equipamientos comunales públicos se permite desarrollar usos de carácter asistencial, educativo, administrativo, seguridad, culto, recreativo, terminales y patios de transporte, a la fecha se cuenta con recursos para:

	TIPO	AVANCE	COSTO
RECURSOS COMPROMETIDOS POR LA ESTRATEGIA	**MEGACOLEGIOS (MINISTERIO DE EDUCACIÓN)**	La construcción de un Megacolegio financiado con recursos del Ministerio de Educación Nacional ($5.000.000.000 mill.) y recursos privados de ($5.000.000.000 mill). Se encuentra diseñado por parte de Amarilo.	$ 10.000.000.000
	CENTRO DE DESARROLLO INFANTIL (ICBF)	Para el CDI se están finalizando obras de construcción. Financiado por el ICBF.	$ 5.400.000.000
	PARQUES (COLDEPORTES)	En cuanto a Parques, se encuentra en viabilización del área por parte de Coldeportes.	$ 1.030.351.968
	REFUERZO DE CUADRANTE Y ESTACIÓN DE POLICIA (MIN INTERIOR)	El municipio firmo convenio con el Ministerio del Interior y Policía Nacional para Refuerzo de Cuadrantes por un valor de $ 898.436.000 y una Estación de policía por un valor de $ 2.900.000.000.00 para un total de $ 3.798.436.000.	$ 3.798.436.000
	BIBLIOTECA PÚBLICA (MINISTERIO DE CULTURA)	La construcción de la biblioteca se financió con recursos del Ministerio de Cultura y con recursos aportados por los desarrolladores del Macroproyecto.	$ 625.000.000
	TOTAL		**$15.453.787.968**

